Bizkaia
foru aldundia
diputación foral

Jatorria / Procedencia

CARRANZA
0223/002/027

Udal Artxiboak
Archivos Municipales

Cancelacion de gravámenes á que aparece afecta la "Casa de los Rios."

COLEGIO DE AGENTES DE NEGOCIOS DE MADRID
AGUSTIN Mª CARO

Sr. D. José Mª Llorente

Mi distinguido amigo:
Hoy quedan presentados en el Rejistro de la propiedad, los dos testimonios referentes al asiento que V. puso á nombre de la Testamentaria del Sr. Yndo.— Le devuelvo los documentos siguientes.

1º Escritura de adjudicacion de un terreno y mitad proindiviso de una casa en él, término de Madrid, otorgada por el Juez del Congreso á favor del Sr. Yndo en 10 de Abril de 1.876, ante el Notario Castillo. —— y

2º Certificacion del Rejistro de la propiedad fecha 20. Enero 1877.

Quedo en activar la inscripcion

AGENTES DE NEGOCIOS DE MADRID — COLEGIO
AGUSTIN Mª CARO

en el Rejistro de los mandamientos citados, que dicho sea de paso, por el valor del papel y lo mucho escrito, tengo que abonar cerca de 2000 rs.

Es siempre de V. afº amº y s.
q. b. s. m.
Agustin Mª Caro

s/c y Junio 22 de 1880.

Al Juzgado del Congreso

Don ~~Fernando Bravo~~ Antonio Fernandez Campos, en nombre y virtud del poder que acompaño de los Sres. Albaceas del D. Miguel Sainz Indo, ante el Juzgado, como mejor proceda, digo: Que por escritura pública otorgada en esta Córte con fecha 20 de Julio de 1868, ante el Notº D. Mariano García Sancha, el finado Sor. Don Miguel Sainz Indo dió á préstamo á Dª Concepcion del Rio y Gonzalez asistida de su esposo D. Franco Guerra y Perez la cantidad de 30.095 escudos 700 mil.s equivalentes á 75.239 pesetas 25 cént.s con el interes anual de 12 p%; obligándose la espresada Sra. á devolverle la ~~espresada~~ indicada suma y sus intereses el dia 31 de Diciembre del citado año 1.868, y constituyendo hipoteca voluntaria sobre la mitad de la casa sita en esta capital, calle de San Lorenzo, nº 11 duplicado moderno con accesorias á la calle de San Mateo, que pertenecia á Dª Concepcion, cuya hipoteca se inscribió en el Registro de la propiedad.

Vencido el plazo estipulado para la devolucion del capital é intereses, el Sor. Sainz Indo hubo de incoarsele consiguiente procedimto ejecutivo que dió por resultado la venta de dicha media casa á D. Cárlos Jimenez por el precio de 52.950 pesetas de las cuales recibió el acreedor Sainz Indo 45.450 pesetas el dia 23 de Diciembre de 1875 en que á favor del comprador se otorgó por el citado Notario Sor. Garcia Sancha la escritura de venta, quedando las 7.500 pesetas restantes depositadas para gastos de la cancelacion de hipoteca que el mismo Sor. Indo hizo en la própia escritura de venta.

Habiendo sido insuficiente la cantidad percibida por el acreedor ejecutante para reintegrarse de los intereses devengados hasta aquella fecha, solicitó en 2 de Junio de 1876 que se ampliase el embargo sobre la tierra y media casa de que se hace mérito en el 4º. particular de la escritura que para los efectos oportunos acompaño; y despues de varias diligencias que me abstengo de referir, por que constan perfectamente detalladas en la mencionada escritura, se adjudicaron á Dn. Miguel Sainz Indo las citadas tierra y media casa en parte de pago de su crédito por las dos terceras partes de la retasa ó sea por la cantidad de 73.599 pesetas; otorgándose á su favor la correspondiente escritura de venta en 10 de Abril de 1.876 ante el Notº D. Miguel del Castillo y Alba, habiendo concurrido al otorgamiento de la escritura, mediante la negativa de la deudora, el Sor. D. Jacobo Recarey y Villaverde que á la sazon desempeñaba el Juzgado del digno cargo de V. S.

La enfermedad que entonces aquejaba ya ~~sin duda alguna á~~ al acreedor D. Miguel Sainz Indo fué la causa de que no se cuidase de ejercitar nuevas reclamaciones contra la deudora, ni siquiera de pedir la cancelacion de las anotaciones de embargos é hipoteca á que estaba afecta la tierra, no obstante que dichos gravámenes habian desaparecido de derecho ~~mediante~~ en atencion á que ni con el producto de la media casa de la calle de San Lorenzo hipotecada á su favor, ni con el valor de la tierra y media casa de labor que posteriormente se le adjudicaron hubo lo suficiente para pagarle lo que por capital é intereses se le adeudaba—

segun aparece de la siguiente demostracion

El capital prestado ascendió á 30.095 escudos 700 milésimas equivalente, á 75.239 pesetas 25 cent.s Agregando á esta cantidad la de 63.200 pesetas 27 cent.s á que ascienden los intereses al 12 p% anual devengados en los siete años transcurridos desde 20 de Julio de 1868 á igual dia y mes de 1875, elevaban el adeudo en esta fecha á 138.439 pesetas 52 céntimos; y como á cuenta de esta suma solo recibió el Sor. Sainz Indo 119.049 pesetas, ó sean 45.450 pesetas en 23 de Diciembre de 1875 por la entrega que se le hizo del valor líquido de la mitad de la casa calle de San Lorenzo y 73.599 pesetas importe de la tierra y media casa que se le adjudicaron y vendieron por la escritura de 10 de Abril de 1876, resulta que en 20 de Julio de 1875 se adeudaban á D. Miguel Sainz Indo 19.390 pesetas 52 céntimos. Pues si á esto se agrega el importe de los intereses de la totalidad del crédito desde el 20 de Julio de 1875 en que se cierra esta liquidacion, hasta el ~~23 de Diciembre~~ 10 de Abril

de 1876 en que á D. Miguel ~~percibió~~ se adjudicó la tierra y media casa, se comprende á primera vista que no habiendo habido lo suficiente para pagar al primer acreedor Sr. Sainz Indo lo que se le adeudaba, y menos el importe de las costas, quedaron extinguidos los gravámenes posteriores, por legítima que hubiera sido su constitucion, y que en su consecuencia deben cancelarse las anotaciones de embargo é hipoteca mediante no haber producido la finca el capital ~~suficiente~~ bastante para satisfacer las cantidades que por aquellos medios habian tratado de asegurarse.

Ningun inconveniente podria oponerse á la cancelacion de la hipoteca y cuatro anotaciones de embargo que todavia se hallan subsistentes, segun la adjunta certificacion del Registro, sobre la tierra llamada Huerta de los Rios: pero si alguna ~~duda~~ dificultad hubiera podido suscitarse acerca de este punto habria venido á ~~disiparla~~ desvanecerla el Real Decreto de 20 de Mayo último, cuya disposicion, basada en los mas sanos principios de equidad y de justicia, ha disipado dudas que ~~[illegible]~~ no se comprende existieran ni se ocurriesen á ~~[illegible]~~ quien interpretara las disposiciones de la ley hipotecaria comparándolas entre sí y fijándose en lo que la razon natural dicta y el sentido comun aconseja.

Cuando por consecuencia (dice la regla 2.a del artículo 2.o del citado Real Decreto) de la prelacion consignada en el n.o 4.o del art.o 107 de la ley (se refiere á la hipotecaria), en favor del primer acreedor hipotecario, se enagena judicialmente la finca ó derecho gravado, las inscripciones de crédito hipotecario extendidas á favor de segundos ó posteriores acreedores se cancelarán á instancia del que resulte dueño del inmueble ó derecho gravado, con solo presentar mandamiento en que la cancelacion se ordene, en el cual deberá expresarse que el importe de la venta no bastó á cubrir el crédito del primero, ó que el sobrante, si lo hubo, se consignó á disposicion de los acreedores posteriores.

Encontrándose como se hallan mis poderdantes en el primero de los dos casos indicados, puesto que segun aparece de la escritura y de la demostracion que dejo hecha fué insuficiente el valor de la mitad de la casa calle de Sn. Lorenzo y el de la tierra y media casa de la Hera de los Rios para satisfacer por completo á D. Miguel Sainz Tudo el capital, intereses y costas, es incuestionable que procede la cancelacion de la inscripcion y anotaciones extendidas tanto á favor del Sr. Sainz Tudo como el de los acreedores posteriores D. Manuel Ruiz y D. Juan Antonio Gil; y en su virtud,

Al Juzgado suplico, que habiendo por presentados el poder, escritura de venta y certificacion de cargas que acompaño, se sirva ~~ordenar~~ acordar que se dirija el oportuno mandamiento por duplicado al Sr. Registrador de la propiedad de esta Capital ordenándole que proceda á la cancelacion de las ~~siguientes~~ anotaciones é inscripcion con que aparece gravada la tierra ~~(que deberá ser recibida por el Actuario)~~ propia de D. Miguel Sainz Tudo, de cabida 3 y ½ fanegas igual á 154,354 pies, sita en las afueras de esta Capital entre los paseos de Chamberí y el que guia á la Fuente Castellana, pasada la casa de Vacas que fué de la Gaya, lindante á Oriente con el paseo de la Castellana, á Poniente con el camino viejo de los Tejares, al Norte con las Monjas Franciscas y á Mediodia con el camino inmediato á la huerta de Loinaz, inscrita en el Registro con el nº. 1695, tomo 423, fº. 41, inscripcion 6ª, cuyos gravámenes son los siguientes. = Primero: Un embargo de que se tomó anotacion letra A. al fº. 33 vtº. del tomo 423 á virtud de mandamiento ~~[illegible]~~ expedido por el Sr. Juez de 1ª instª. del distrito del Congreso y refrendado del Escribano D. Salustiano Garcia con fecha 25 de Junio de 1870 á consecuencia de autos seguidos á nombre de Dn. Miguel Sainz Tudo sobre pago de 30.095 escudos 700 milésimas, intereses al 12 p% y costas. = Segundo: Otro embargo de que se tomó anotacion letra C. al fº. 37 del mismo tomo á virtud de mandamiento expedido por el Juzgado de la Universidad y refrendado del Escribano Dn. Natalio S. Mascaraque en 24 de Dicre. de 1873 con motivo del pago de 1.602 pesetas 25 cénts. importe de costas reguladas y las demás posteriores en que fué condenada Dª. Concepcion del Rio en autos con Dn. Miguel Sainz Tudo sobre nulidad de una escritura. = Tercero: Una hipoteca voluntaria constituida por la Dª Concepcion á favor de D. Manuel Ruiz en seguridad de un préstamo de 11.411 pesetas y 75 cénts hecho por el término de 6 meses con el interés de 5 p% mensual como multa transcurrido este plazo y 5.000 pesetas para costas y gastos en su caso segun escritura otorgada en Madrid á 19 de Marzo de 1874 ante el Notario D. Juan Perea inscrita en el mismo tomo, fº 37 vto, inscripcion 4ª = Cuarto: Un embargo del que se tomó anotacion letra C. al fº 38 vto del mismo tomo á virtud de mandamiento del Juzgado de la Universidad y refrendado del Escribano D. Manuel Viejo, su fecha 13 de Abril de 1875, con motivo de autos seguidos á nombre de Dn Manuel Ruiz sobre pago del anterelacionado préstamo. = Y Quinto: Otro embargo de que se tomó anotacion letra D. al fº 39 vuelto del mismo tomo á virtud de mandamiento espedido por el Sr Juez del distrito de la Audiencia y refrendado del Escribano D. Pedro Sepulveda con fecha 22 de Mayo de 1875 á consecuencia de autos seguidos á nombre de D. Juan Antonio Gil contra Dª Concepcion del Rio sobre pago de 5.455 pesetas, intereses y costas: debiendo espresarse en el mandamiento que dejo pretendido que el importe de la venta de la finca no bastó á cubrir el crédito de Dn Miguel Sainz Indo, por ser todo conforme á justicia.

Otrosí digo: que una vez dirigido el mandamiento al Sr Registrador de la propiedad de esta Córte, proceda se me devuelvan el poder, escritura y certificacion que con este escrito se acompañan. = Suplico al Juzgado se digne acordarlo así, pues de igual modo es justicia. Madrid 1º de Junio de 1880.

Sn Mateo, 36 y 38.

Don Antonio Fernandez Campos, á nombre de los Sres. Albaceas de D. Miguel Sainz Indo, en los autos ejecutivos que sobre pago de pesetas promovió el mencionado Sr. Sainz Indo contra D. Francisco Guerra y su esposa Dª Concepcion del Rio y Gonzalez; utilizando la vista de un escrito fecha 1º del corriente mes de Octubre en el que D. Joaquin Hoyos de la Fuente solicita la cancelacion de una anotacion preventiva de embargo letra B hecha á virtud de mandamiento de este Tribunal en 10 de Junio de 1878 respecto de un solar de 18.000 pies proximamente sito en el Barrio de Chamberí de esta Córte [illegible] Registro de la propiedad con el nº 2.410, digo: Que los Albaceas á quienes represento, enemigos de cuestiones judiciales y de que nadie se perjudique en sus intereses con gastos innecesarios, tendrian una verdadera satisfaccion en prestar su conformidad con los deseos que el Sr. Hoyos manifiesta en su citado escrito; pero celosos al mismo tiempo en el cumplimiento de los deberes que el cargo de testamentarios les impone, no pueden menos de oponerse á la pretension mencionada, ~~formulada en el escrito de que se les ha dado vista~~, por que atendiendo á la representacion y al caracter con que figuran en el actual procedimiento, consideran indispensable, con arreglo á las disposiciones vigentes, que el Sor. Hoyos justifique en legal forma los hechos que aduce en su escrito, y que indudablemente serán exactísimos, y que dicha justificacion se haga en los autos que corresponda, no en manera alguna en los presentes: con la particular circunstancia de que, practicándose las diligencias en el lugar oportuno, los testamentarios de D. Miguel Sainz Indo no tendrán para que figurar en el expediente, y sin su audiencia ni su conocimiento obtendrá D. Joaquin Hoyos la cancelacion á que aspira.

De lo expuesto en el escrito á que contesto, se infiere: 1º: Que por virtud de los autos ejecutivos que ante el Juzgado de la Inclusa siguió D. Carlos Moreno en 1.869 contra Dª Concepcion del Rio y su esposo D. Franco Guerra, se hizo una anotacion preventiva, letra A, del embargo del solar de 18.000 pies próximamente señalado en el Registro con el nº 2.710.= 2º: Que por virtud de otros autos ejecutivos seguidos en este Juzgado del Congreso á instancia de D. Miguel Sainz Indo contra la misma Dª Concepcion y su esposo, se hizo otra anotacion de embargo de dicha finca con la letra B en virtud de mandamto de ~~este Juzdo. su fecha~~ 10 de Junio de 1875.= Y 3º: Que no habiendo producido el solar lo suficiente para reintegrar al acreedor que obtuvo la primera anotacion letra A del capital é intereses que reclamaba y de las costas que se le ocasionaron, debe cancelarse la anotacion preventiva letra B realizada á favor de D. Miguel Sainz Indo y subsistente todavia en la actualidad á favor de su testamentaria.

Que las anotaciones de embargo son ciertas, es un hecho indiscutible: que no produjo la finca lo suficiente para reintegrar al primer acreedor embargante D. Carlos Moreno, ó á quien de él derive sus derechos, será muy cierto é indudable pero los Albaceas de D. Miguel Sainz Indo no pueden aceptarlo mientras no se justifique ni prestarse por consiguiente á la cancelacion.

He indicado sin embargo que mis poderdantes no tienen para que figurar en el expediente promovido por D. Joaquin

Hoyo, y voy á demostrarlo brevemente ~~aun cuando~~ aunque el Juzgado no lo necesita.

Cuando por consecuencia (dice la regla 2ª del artº 2º del Decreto de 20 de Mayo del corriente año 1.880) de la prelación consignada en el nº 4º del artº 107 de la ley, (se refiere á la Hipotecaria) se enagene judicialmente la finca ó derecho gravado, las inscripciones de crédito hipotecario extendidas á favor de segundos ó posteriores acreedores se cancelarán á instancia del que resulte dueño del inmueble ó derecho gravado, con solo presentar mandamiento en que la cancelacion se ordene, en el cual deberá expresarse que el importe de la venta no bastó á cubrir el crédito del 1º, ó que el sobrante, si lo hubo, se consignó á disposicion de los acreedores posteriores.

Aqui tiene D. Joaquin Hoyos trazado por el precepto legal el camino sencillo y expedito para obtener el lógro de sus aspiraciones: Como dueño del inmueble gravado con la anotacion letra B á favor de D. Miguel Sainz Indo, puede solicitar que esta cancelacion se verifique: mas para obtener el correspondiente man

damiento tendrá que acreditár forzosamente que el importe de lá venta no bastó á cubrir la reclamacion del primer acreedor, ó que el sobrante, si lo hubo, se consignó á disposicion de los acreedores posteriores, pues de no hacerlo así es imposible que haya Tribunal que expida un mandamiento de cancelacion, y si lo hubiere tropezaria con la rotunda y fundada negativa del Registrador de la propiedad á obedecer sus mandatos.

¿ Pero es que D. Joaquin Hoyos, (para evitar esas justificaciones que son bien sencillas por cierto y que deben practicarse en el Juzgado de la Inclusa que conoció de los autos ejecutivos que produjeron la 1ª anotacion del embargo) pretende que los Albaceas de D. Miguél Sainz Indo se presten voluntariamente á la cancelacion solo ante las manifestaciones que hace D. Joaquin de que el producto de la finca no bastó para reintegrar al 1er acreedor de su capitál, intereses y costas? Pues los testamentarios á quienes represento, procediendo con la lealtad y buená fé que les caracteriza y no queriendo contraer responsabilidades que ~~fácilmente~~ con facilidad pueden evitar, manifiestan respetuosamente que ni se prestan ni les es dable prestarse á autorizar la cancelacion.

Pídala el Sr. Hoyos en el Juzgado de la Inclusa y en los autos ejecutivos que promovió D. Carlos Moreno contra Dª Concepcion del Rio y su marido D. Franᶜᵒ Guerra: acredite allí que el valor del solar de que se trata no bastó á cubrir la ~~responsabilidad~~ reclamacion exigida por el 1ᵉʳ acreedor, y esté seguro de que aquél digno Tribunal, sin audiencia de los demás acreedores y sin intervencion por consiguiente de los testamentarios de D. Miguél Sainz Indo, expedirá el mandamiento ordenando la cancelacion, y el Registrador de la propiedad de esta Corte la efectuará sin la menor dificultad. Mas incoar el expediente en este Juzgado del Congreso que no tiene otras noticias de los autos ejecutivos incoados por D. Carlos Moreno que las que D. Joaquin Hoyos le dá en su escrito de 1º del corriente, y aspirar á que mis poderdantes se presten por los referidos datos á que se ordene la cancelacion, son cosas á las que bajo ningun concepto es posible acceder. Y en ~~vista de todo~~ esta atencion

Al Juzgado suplico, que habiendo por evacuada la vista que me está conferida, se sirva denegar la cancelacion solicitada por D. Joaquin Hoyos en su escrito de 1º del actual; reservando al interesado su derecho para que lo ejercite ante el Tribunal que corresponda y en la forma que estime conveniente, pues así procede de justicia que pido con las costas. Madrid 30 de Octubre de 1880

Dos pliegos